

FREDRIK SEGERFELDT:

# Den sista bastionen?

Så kan Alliansen skapa en fungerande  
marknad för hyresrätter

BERTIL OHLININSTITUTET är en liberal tankesmedja grundad 1993.  
Institutets uppgift är att genom forskning och kvalificerad debatt i  
svensk liberal tradition bana väg för nya tankar och nya frågor.

GRAFISK FORM OMSLAG: ATELJÉ LANDGRAFF  
INLAGA: JONASSON GRAFISK DESIGN  
BERNDTSSONS TRYCKERI, ÖSTERSUND 2009

# Den sista bastionen?

Så kan Alliansen skapa en fungerande marknad för hyresrätter

ISBN 978-91-976648-6-8

## FÖRORD

Den som vill hyra en fyrarumslägenhet i Hallonbergen, ett typiskt miljonprogramsområde, får vackert stå i kö. I femton år. Köer av denna längd illustrerar exakt hur dysfunktionell marknaden för vita hyreskontrakt har tillåtits bli i Stockholm. Systemets stora vinnare bor dock inte i Hallonbergen utan på Gamla stans anrika adresser. När hyrorna ensidigt bestäms av produktionskostnaderna, utan hänsyn till var människor vill bo, blir det i många fall ingen hyresskillnad mellan två så väsensskilda stadsdelar.

I denna skrift tar Fredrik Segerfeldt avstamp i ovanstående situation och går vidare till att syna allianspartiernas bostadspolitik. Det visar sig att Folkpartiet, Moderaterna, Centerpartiet och Kristdemokraterna i princip är nöjda med hur dagens hyresmarknad fungerar. Att de säger nej till marknadshyror är de fyra regeringspartierna mycket noga med att poängtera.

Med tanke på alliansens hårda strävan att minska utanförskapet på arbetsmarknaden är det inkonsekvent att reglerna på bostadsmarknaden istället befäster utanförskap. För alla oss som kommer från andra delar av landet är detta boendets utanförskap väldigt lätt att upptäcka. Många är de norrbottningar som genom åren har flyttat runt mellan osäkra andra- och tredjehandskontrakt på de Stockholmsadresser som råkade finnas till hands. I förlängningen blir Stockholms näringsliv lidande av att vägen till ett förstahandskontrakt går via svarta pengar och personliga kontakter. För att arbetsmarknaden ska fungera så bra som möjligt krävs det att människor kan och vill flytta dit jobben finns.

Exakt hur hyresmarknaden bör reformeras är det förstås svårt att ha en bestämd uppfattning om. Fredrik Segerfeldt argumenterar dock för att de vanligaste argumenten mot en reform till stor del är ihåliga och att en genuin omsorg om nuvarande hyresgäster går att tillgodose med hjälp av övergångslösningar. I bästa fall kan hans argumentation förmå enskilda allianspolitiker att ta upp diskussionen om boendets utanförskap.

HENRIK JORDAHL

*Ledamot av Bertil Ohlininstitutets styrelse och redaktör för denna skrift*

## Sammanfattning

Den svenska marknaden för hyresrätter fungerar inte. Det råder stor brist och köerna är långa. De som drabbas hårdast är hyresmarknadens outsiders, främst yngre och äldre. Det finns få rationella skäl att behålla dagens system.

Detta har Allianspartierna förstått. Men de vågar inte dra några politiska slutsatser av insikterna och förändra systemet i grunden. Alla fyra partierna är uttalade förespråkare för det kollektiva förhandlings-systemet och bruksvärdesprincipen, om än med något större inslag av marknad.

De reformer som utredaren Michaël Koch har föreslagit och som regeringen enligt uppgift skissar på – främst att låta också privata fastighetsägare vara hyresnormerande och att de kommunala bostadsbolagen ska drivas affärsmässigt – är otillräckliga.

Det kommer fortfarande att vara omöjligt för den enskilde fastighetsägaren att komma överens med den enskilde hyresgästen att göra upp om ett pris. Prisbildningen kommer inte att låta utbud och efterfrågan nå balans. Och Hyresgästföreningen kommer fortfarande att få möjlighet att ta ut en avgift också för de hyresgäster som valt att inte vara med i föreningen.

Ett bättre förslag, som presenteras i den här skriften, vore istället att direkt avreglera hyrorna på nyproduktion och att avskaffa de kollektiva hyresförhandlingarnas tvångsmekanismer. Hyrorna bör dock inte få stiga med mer än 10 procent per år, realt.

Om det krävs för att förslaget ska bli politiskt möjligt kan man tänka sig att under en övergångsperiod dra in de höjda hyresintäkterna från det nuvarande beståndet i skatt från hyresvärdarna och omfördela skatteintäkterna i form av höjt bostadsbidrag till dem som får höjda hyror.



## 1. Världens modernaste land – med ett undantag

Sedan början av 1980-talet har Sverige genomgått enorma förändringar. Den som läser Filip och Fredriks *Två nötcrème och en moviebox* eller Fabian Wallens och Theo Paues *Flyt!* inser snart att vardagslivet har blivit mycket bättre.<sup>1</sup> Den som vill ha en mer politisk-ekonomisk redogörelse för utvecklingen kan läsa Andreas Berghs *Den kapitalistiska välfärdsstaten*, som beskriver hur avregleringar, privatiseringar, omläggningar av finans- och penningpolitik, skattereformer och EU-anslutning förvandlat Sverige från ett av västvärldens mest genomreglerade samhällen till ett liberalt föredöme för många andra länder.<sup>2</sup> Från att ha varit bland de ekonomiskt mest ofria västländerna ligger vi nu över snittet i EU när det gäller ekonomisk frihet, enligt Heritage Foundations och Wall Street Journals Index of Economic Freedom.<sup>3</sup>

Men på ett område lever vi kvar i resterna av 1960- och 1970-talets planeekonomiska och korporativa klimat: marknaden för hyreslägenheter. Hyresregleringen är den sista bastionen, ett uttryck för en fallerad samhällsmodell. Det är dags att riva även den.

\*\*\*

*Typically one-quarter to one-third of the households in major cities are on the waiting list for those qualified for better housing, and the waiting time for a municipal housing unit usually exceeds ten years.*<sup>4</sup>

1. Hammar & Wilkingsson 2004 respektive Paues & Wallen 2009.

2. Bergh 2008.

3. Av de 27 EU-länderna rankar Index of Economic Freedom 11 länder som friare än Sverige. Dessa är Irland, Danmark, Storbritannien, Nederländerna, Estland, Luxemburg, Estland, Finland, Belgien, Österrike och Tyskland. Det ska dock sägas att när det gäller skattertryck och arbetsmarknadens funktionssätt har Sverige en bit kvar på vägen innan vi kan betrakta oss som ett normalt västland. Källa: [www.heritage.org/Index/](http://www.heritage.org/Index/).

4. Kosareva & Struyk, 1993, s 82.



Citatet kommer från två forskare som beskriver en bostadspolitik som satt marknadens regler ur spel, av ideologiska skäl. Resultatet är brist och köer.

Texten beskriver Sovjetunionen på 1980-talet, men skulle lika väl kunna handla om Sverige. För situationen när det gäller hyresbostäder i Sverige på 2000-talet har många likheter med den som rådde i Sovjetunionen. Politikerna har avsiktligt sett till att marknadskrafterna inte ska få verka och det råder kraftiga obalanser mellan utbud och efterfrågan.

De tio senaste åren (1998–2008) har sammanlagt 21 760 hyreslägenheter i 128 kommuner rivits, på grund av uthyrningssvårigheter.<sup>5</sup> I september 2008 fanns det 26 000 outhyrda lägenheter i kommunala bostadsföretag. De allmännyttiga företagen, det vill säga företag som äger och förvaltar bostäder utan vinstsyfte i enlighet med *Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag*, i praktiken främst kommunala bostadsbolag, står för omkring hälften av det totala beståndet av hyreslägenheter.<sup>6</sup>

Och samtidigt råder det brist på hyreslägenheter i 70 av landets kommuner. Värst är det i huvudstaden. Hela 20 av Storstockholms 26 kommuner uppger att det råder brist på hyresrätter.<sup>7</sup> I september 2009

5. Boverket 2009.

6. Enligt SCB:s databas står de allmännyttiga bostadsbolagen för 771 955 lägenheter, mot 695 573 för de privata bolagen. Om dessa siffror stämmer skulle allmännyttan stå för omkring 53 procent av det totala beståndet. Men enligt Koch 2008 ägs 890 171 lägenheter av allmännyttiga bolag, mot 1 036 844 lägenheter för de privata bolagen. Om dessa siffror stämmer är allmännyttans andel omkring 46 procent. De senare siffrorna härrör från Folk- och bostadsräkningen från början av 1990-talet, och är äldre men får anses vara mer tillförlitliga än SCB:s databas. Det finns även ett fåtal privata allmännyttiga bostadsbolag, som drivs i stiftelseform. Dessa är dock så små att de inte har någon reell betydelse.

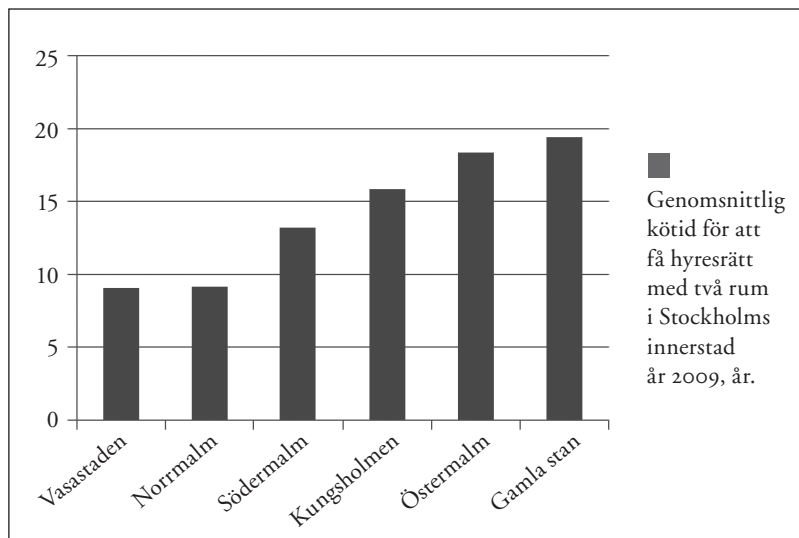
7. Boverket 2009. Det finns alltså sex kommuner i Storstockholm som inte har brist på lägenheter.

stod drygt 276 000 personer i Stockholms bostadskö (Stockholms Stads Bostadsförmedling AB).<sup>8</sup>

En undersökning visade visserligen att de flesta av de köande år 2008 redan hade någon form av bostad. I en bristsituation har många incitament att stå länge i kö. Men 20 procent, det vill säga drygt 50 000 personer, var aktivt sökande.<sup>9</sup> Enligt uppgift från Fastighetsägarna Stockholm finns endast sammanlagt cirka 200 000 hyreslägenheter i Stockholm.<sup>10</sup>

Väntetiden för att få tag i en hyreslägenhet varierar starkt. För en tvårumslägenhet i Stockholms innerstad tar det mellan 9 och 18 år.

TABELL A: KÖTID I STOCKHOLMS STADS BOSTADSFÖRMEDLING



Källa: Stockholms Bostadsförmedling AB:s statistik, [www.bokabostad.stockholm.se](http://www.bokabostad.stockholm.se)

8. Källa: [www.bokabostad.stockholm.se](http://www.bokabostad.stockholm.se), besökt 2009-09-28.

9. Källa: Stockholms Stads Bostadsförmedling AB:s webbplats, [www.bostad.stockholm.se](http://www.bostad.stockholm.se), besökt den 2009-09-28.

10. Telefonsamtal med Fastighetsägarna Stockholms näringspolitiska chef, Henrik Tufvesson, 2009-09-23.

För större lägenheter är väntetiden ännu längre. För att få ett kontrakt på en sexrummare på Östermalm måste man vänta i över 21 år. Precis som man kan förvänta sig samvarierar kötiden med den allmänna uppfattningen om respektive områdes attraktivitet.

Köerna är dock inte begränsade till Stockholms innerstad. Några exempel är att det tar 11,4 år att få en fyrrummare i Årsta, 11,2 år för en tvåa i Åkeshov, 15 år för en fyra i Hallonbergen och 14,4 år för en trea i Barkarby.<sup>11</sup> Köerna, även i ett miljonprogramsområde som Hallonbergen, är alltså i paritet med situationen i planekonomins Sovjetunionen.

Det byggs inte heller tillräckligt många nya hyresrätter i Stockholm. År 2008 ökade befolkningen i Storstockholm med 32 000 personer, medan det påbörjades byggande av endast 6 200 bostäder, mot de 11 200 som skulle behövas för att möta befolkningsökningen. Och det är hyresrätterna som står för den största delen av underskottet.<sup>12</sup>

De som drabbas värst är ungdomar, äldre och invandrare. Det är bland dessa grupper, människor som vanligen efterfrågar just hyresrätter, som bristen på bostäder är som störst. Det gäller såväl i Stockholm som i landet i övrigt.<sup>13</sup>

## **Pengar, brott och kontakter**

Ett system med prisreglering och efterföljande brist främjar korruption och svarta marknader, när människor med pengar och kontakter tar sig förbi den kö som politiken skapat. Och ofta står de personer som tar sig förbi kön nära dem som antingen skapar eller administrerar systemen.

Över hälften av de kommunala bostadsbolagen har system där anställda eller nyinflyttade får förtur i kön.<sup>14</sup> Ett annat exempel var

11. Källa: Stockholms Bostadsförmedling AB:s statistik, [www.bokabostad.stockholm.se](http://www.bokabostad.stockholm.se), besökt 2009-09-28.

12. Boverket 2008.

13. Boverket 2009.

14. Sveriges Radio 2008.

när Stiftelsen Anna Johansson-Visborg – närstående LO-facket Byggnads – gav hyresrätter åt facktoppar, politiker och andra personer med anknytning till stiftelsen, i stället för till de behövande kvinnor som lägenheterna enligt stiftelsens stadgar var till för.<sup>15</sup>

Enligt beräkningar gjorda av Fastighetsägarna Stockholm, i en rapport från 2006, omsätter marknaden för svarta hyreskontrakt i Stockholm 1,2 miljarder kronor per år.<sup>16</sup> I en undersökning av 400 hushåll uppgav 17 procent i Helsingborg att de någon blivit erbjudna att betala för ett hyreskontrakt. 31 procent av de svarande i Malmö uppgav att de kände någon som betalat för ett hyreskontrakt.<sup>17</sup>

Frågan är varför det råder brist, hur vi kommit till en sådan situation, och vad vi kan och bör göra åt det?

15. Dagens Nyheter, 2004-11-08.

16. Fastighetsägarna Stockholm 2006.

17. Fastighetsägarna Syd 2006.

## 2. Hyresregleringen

Hyresregleringen tillkom under andra världskriget med argumentet att de extraordinära omständigheterna krävde extraordinära åtgärder.<sup>18</sup> Som så ofta blev en reglering som var avsedd som ett tidsbegränsat ingrepp permanent.

År 1969 började hyresregleringen ersättas av ett förhandlingssystem. Men det var inte förrän i början av 1970-talet det nuvarande systemet började tillämpas i större utsträckning. Låt oss kort gå igenom hur det fungerar.<sup>19</sup>

Hyran sätts genom kollektiva förhandlingar mellan »parterna« på hyresmarknaden, det vill säga representanter för fastighetsägarna och hyresgästernas organisationer.

Först träffas de kommunala bostadsbolagen och hyresgästföreningen. De ska komma överens om förändringar i hyran för de lägenheter det gäller. De kommunala bostadsbolagen har ofta 10 000-tals lägenheter.<sup>20</sup> Grundprincipen för förhandlingarna är att ett kommunalt bolag ska få intäkter i form av hyror som täcker de kostnader de haft, enligt den så kallade självkostnadsprincipen.

Hur dessa förhandlingar går till i praktiken och hur de egna kostnaderna räknas ut är svårt att få insyn i, eftersom de kommunala bolagen endast är skyldiga att redovisa de hyror som förhandlingarna resulterat i, inte hur förhandlingarna gick till eller hur de egna kostnaderna räknats fram.

18. Bentzel m.fl. 1962.

19. Detta kapitel bygger, om inte annat anges, på Koch 2008 samt på intervjuer med Henrik Tufvesson, näringspolitisk chef på Fastighetsägarna Stockholm samt Fastighetsägarna Sveriges chefsjurist Rune Thomson.

20. Enligt Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO:s hemsida [www.sabo.se](http://www.sabo.se) (besökt 2009-09-30) äger och förvaltar medlemsföretagen 726 000 bostäder.

Dessa kostnader ska sedan delas upp på bostadsbolagets lägenheter, enligt den så kallade bruksvärdesprincipen. Begreppet bruksvärde är dock vagt definierat i lagen. Även om marknaden, det vill säga människors preferenser och betalningsvilja, från början inte utslöts som en faktor som skulle tas med i beräkningen har det utvecklats en praxis där sådant som standard, boendemiljö och eventuella renoveringar väger tyngst. Enligt Jordabalken kap 12, § 55 ska hyran vara »skäligen«.

Om de kommunala bostadsbolagen och Hyresgästföreningen inte kommer överens i förhandlingarna hänskjuts frågan till Hyresmarknadskommittén, som består av representanter för de centrala parterna på den offentliga hyresmarknaden, det vill säga de kommunala bostadsbolagens samarbetsorgan SABO och Hyresgästföreningen.

Dessa regler utformades under modernismens topp, i slutet av 1960-talet och början av 1970-talet, då lägenheters standard, i betydelsen tillgång till moderna material och ny teknik, sågs som avgörande för deras attraktivitet.<sup>21</sup> Linoleumgolv värderades högre än ekparkett. Centralvärme vägde tyngre än kakelugnar. Att en lägenhet uppfattas som modern är fortfarande viktigare än var den ligger.

Även om insynen i dessa förhandlingar är begränsad torde det inte vara alltför drastiskt att anta att de två parterna har olika incitament. På den ena sidan finns ett kommunalt bolag, vars ledning visserligen säkert gärna skulle vilja driva bolaget affärsmässigt, men som är förbjudet att göra vinst. Vidare har dessa bolag styrelser som utgörs av politiker, som inte har något stort intresse att se att hyran för befintliga hyresgäster stiger allt för mycket. En illustration är styrelsen för SABO, som består av sex socialdemokrater och fem borgerliga företrädare. Ordförande är Leif Jakobsson (S).<sup>22</sup> Och på den andra sidan finns Hyresgästföreningen som har som sin primära uppgift att hålla hyrorna så låga som möjligt. Om dessa förhandlingar inte kan lösas förs frågan vidare till den partssammansatta hyresmarknadskommittén.

21. Vigerland 2008.

22. [www.sabo.se](http://www.sabo.se), besökt 2009-09-29.

Ett tecken på att de kommunala bostadsbolagen inte har haft några starka incitament eller vapen att höja hyrorna är behovet att upprustning av miljonprogrammet. Kostnaderna för det eftersatta underhållet i bara de 50 största allmännyttiga bostadsbolagen beräknas uppgå till 47 miljarder kronor.<sup>23</sup> Enligt marknadsanalysföretaget Industrifakta skulle en renovering av de flerbostadshus som byggdes mellan 1961 och 1975 kosta 300 miljarder kronor.<sup>24</sup> Detta antyder att de kommunala bostadsbolagen inte har fått in de intäkter som behövs för att upprätthålla kvaliteten på beståndet, och alltså har gett efter i förhandlingarna. De eftersatta renoveringarna visar också att hyresgästerna med tiden får den (låga) boendestandard som de betalar för.

Resultatet av dessa förhandlingar styr sedan hyrorna på den privata hyresmarknaden. Visserligen äger förhandlingar rum, men varje privat hyresvärd vet att varje hyresgäst kan vända sig till Hyresnämnden för att få det avgjort om hyran är »påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga«, och att det man då jämför med är allmännyttans hyror för lägenheter på samma ort.<sup>25</sup> Här har en praxis utvecklats som säger att hyran inte får överstiga allmännyttans nivåer med mer än fem procent.<sup>26</sup> De privata hyresvärdarna ställs alltså inför fait accompli.

Så sätts marknadens funktioner ur spel genom att bruksvärdet sätts under hushållens betalningsvilja. Hyrorna bestäms alltså av mer eller mindre godtyckliga bedömningar av produktionskostnader utan hänsyn till efterfrågan. Det är det som är syftet med regelverket. Effekten är brist och att en tvårummare i en miljonprogramsförort till Stockholm kan ha samma hyra som en lika stor lägenhet på attraktiva Östermalm.<sup>27</sup>

23. Svenska Dagbladet 2007-10-02.

24. Tidningen Byggvärlden 2009-03-05.

25. Jordabalk (1970:994), kap 12, § 55.

26. Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet 2005.

27. Dagens Nyheter 2008.

### 3. Vad säger forskningen om reglerade hyresmarknader?

Det finns en omfattande internationell vetenskaplig litteratur om hyresreglering och dess konsekvenser. Det finns även forskning som fokuserar på just det svenska systemet.

Enligt grundläggande ekonomisk teori möts utbud och efterfrågan på en vara vid ett jämviktspris. Om priserna regleras på politisk eller annan väg, det vill säga förhindras att anpassa sig till utbud och efterfrågan, uppstår brist eller överskott. Om priset sätts högre än jämviktspriset uppstår ett utbudsöverskott, det vill säga det finns fler varor än människor vill köpa. Och om priset sätts lägre än jämviktspriset uppstår ett utbudsunderskott, det vill säga det finns färre varor än människor vill betala för.

Denna teori är naturligtvis förenklad. I realiteten finns det även andra faktorer som påverkar förhållandet mellan pris, utbud och efterfrågan. Det kan handla om bristande konkurrens, höga transaktionskostnader eller om asymmetrisk information. En annan aspekt är att det finns substitutionsvaror, det vill säga saker som människor köper i stället för den vara de egentligen vill ha.

När det gäller hyresbostäder är det dock tydligt att prisregleringar får de effekter som teorin förutsäger. Den omfattande bristen på hyresrätter visar att prisregleringen har lett till just det utbudsunderskott som teorin förutspår.

Låt oss då se vad forskningen har att säga om just hyresregleringar.

I en grundlig genomgång av den amerikanska vetenskapliga litteraturen på området från januari 2009 kunde Blair Jenkins konstatera att det råder konsensus, såväl teoretiskt som empiriskt, bland nationalekonomer om hyresregleringars konsekvenser. De gör mer skada än nytta. De negativa effekter som ekonomerna är överens om är att utbudet blir mindre, kvaliteten på fastigheterna blir lägre, underhållet försummas och de administrativa kostnaderna fördyras. De omförde-



lande effekterna är små.<sup>28</sup> Andersson och Söderberg refererar ett antal – såväl svenska som utländska studier – som fastslagit hyresregleringars problem.<sup>29</sup>

Den svenska modellen för reglering av hyror är, som vi såg ovan, inte en prisreglering i klassisk mening, där politiker eller byråkrater bestämmer priset, utan en korporativ förhandlingsordning. I praktiken liknar systemet dock en rent politisk prisreglering, i så motto att hyresnivåerna på grund av lagstiftningen avviker från den nivå som skulle gälla om hyrorna sattes på en marknad, det vill säga jämviktsnivån. Låt oss se vad forskarna har att säga om den svenska hyresmarknaden, eller snarare frånvaron därav.

Redan i början av 1960-talet kunde Bentzel i en klassisk studie slå fast att hyresregleringen är den huvudsakliga orsaken till bostadsbristen (som ju gav upphov till miljonprogrammet).<sup>30</sup> I en nyare uppsats pekar Eriksson och Lind<sup>31</sup> på ytterligare två negativa konsekvenser. Dels blir det svårare för outsiders, det vill säga personer eller hushåll med svag förankring på bostadsmarknaden, att etablera sig på marknaden i främst storstäderna. Dels skapas det förutsättningar för en omfattande svart marknad, vilket främjar kriminell verksamhet samt riskerar bidra till en normförskjutning i negativ riktning, där människor vänjer sig vid att genomföra viktiga ekonomiska transaktioner utanför lagen.

28. Jenkins 2009.

29. Andersson och Söderberg (2002 a)

30. Bentzel m.fl. (1962)

31. Eriksson och Lind (2005)

## 4. Förändringar på senare år och på gång

Det finns en rad tendenser som pekar på att utvecklingen av hyresmarknaden går mot större inslag av marknad. Denna utveckling kan delvis förklaras av konkurrensreglerna på EU:s inre marknad. Men det finns också förändringar som har sin grund i inrikespolitiken eller hos parterna på hyresmarknaden, vilket tyder på att det finns en bredare insikt än tidigare om att det behövs reformer på detta område.

Man kan dela upp förändringarna i två delar: dels de som vill göra förändringar inom ramen för det rådande systemet, dels de som vill förändra systemet.

### **Förändringar inom systemet**

I en rad städer har man försökt komma runt delar av de snedvridande effekterna genom att låta läget få större genomslag. Mest uppmärksammat är Malmömodellen.

I Malmö har hyresmarknadens parter försökt komma åt problemet med att hyrorna stämmer så illa överens med människors preferenser och betalningsvilja genom att dela in staden i olika områden, som sedan ges olika poäng efter hur attraktiva de är. Två formellt sett likvärdiga lägenheter får olika hyror, beroende på hur eftertraktat bostadsområdet är av kunderna. En tvåa i centrala Slottsstaden kan ha en hyra på 4 500 kronor i månaden, medan hyran på en likvärdig lägenhet i Södra Sofielund kan ligga på 3 500.<sup>32</sup>

I Stockholm pågår förhandlingar mellan hyresmarknadens parter om en modell som liknar den i Malmö, där läget ska få större genomslag i bruksvärdet.<sup>33</sup>

32. Vigerland 2008.

33. Hyresgästföreningen 2009.

## Omvandling till bostadsrätter

Ytterligare en aspekt på förändringar är omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter. De senaste tio åren har 100 000 hyresrätter försvunnit.<sup>34</sup> Denna utveckling är ett uttryck för att marknaden, det vill säga människor i frivilligt, kommersiellt samspel, alltid strävar efter jämvikt och därför söker efter lösningar för att komma runt störande regleringar. Det finns ett ekonomiskt värde i hyreskontrakt i ett attraktivt bostadsområde, skapat av just hyresregleringen, vilket hyresgästerna kan realisera genom en omvandling till bostadsrätter. Andra sätt att realisera det knapphetsvärde som regleringen skapat är genom den tidigare nämnda svarta marknaden för handel med hyreskontrakt eller att man använder hyresrätten som inbyte och delbetalning vid köp av bostadsrätt eller egnahem.

## Förändringar av systemet

År 2005 anmälde Fastighetsägarna Sverige till EU-kommissionen, eftersom de allmännyttiga bostadsbolagens offentliga stöd enligt anmälan innebär en snedvridning av konkurrensen och ett brott mot EU:s konkurrensregler. Resultatet blev en utredning under ledning av ordföranden i Arbetsdomstolen, Michaël Koch.

Utredningen, som kom med sitt betänkande våren 2008, kom fram till att det svenska systemet behöver göras om. Hyror ska fortfarande förhandlas kollektivt och dessa förhandlingar ska fortsatt vara normerande för alla hyresrätter. Men ett antal förändringar föreslås. De kommunala bostadsbolagens normerande roll slopas, vilket innebär att också de privata bolagens nivåer ska vara med i normeringen. Hur detta ska gå till i praktiken är oklart. Vidare måste de kommunala bolagen drivas affärsmässigt, vilket innebär att självkostnadsprincipen inte längre kan ligga till grund för hyresförhandlingarna. Det finns också

34. Källa: Fastighetsägarnas webbplats, [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se), besökt 2009-09-27.

inslag av marknadsanpassning, i så motto att efterfrågan ska få större genomslag i hyressättningen, så att hyrorna i attraktiva områden successivt höjs medan de i mindre attraktiva områden sänks. Man skulle kunna kalla systemet marknadsanpassat bruksvärdessystem.

Vad effekterna kommer att bli är höljt i ett osäkerhetens dunkel. Men Kochs utredning räknar med att hyrorna i områden med utbudsunderskott kommer att gå upp, och föreslår att hyrorna ska tillåtas stiga med maximalt fem procent per år.

Som en reaktion på Kochs utredning träffade Hyresgästföreningen och SABO våren 2009 ett avtal som innebär att de privata hyresvärdarna ska vara med i hyresförhandlingarnas initiala skede och att de allmännyttiga bostadsbolagen ska drivas affärsmässigt, men utan vinstsyfte.<sup>35</sup>

Regeringen förbereder just nu enligt Finansdepartementet ett politiskt utspel i frågan, men det är oklart i vilken utsträckning Kochs förslag kommer att genomföras och exakt vad regeringen kommer att föreslå.

35. Källa: Hyresgästföreningens och SABO:s webbplatser, [www.hyresgastforening-en.se](http://www.hyresgastforening-en.se) besökt 2009-09-27 respektive [www.sabo.se](http://www.sabo.se), besökt 2009-09-27.

## 5. Var står Alliansen?

Även om de fyra Allianspartierna är oense om detaljerna är det tydligt att de alla är missnöjda med dagens situation. Ändå vågar de inte dra några praktiska konsekvenser av insikten om de negativa konsekvenserna av dagens system.

Låt oss kort gå igenom de fyra partiernas ståndpunkter i frågan.

### Folkpartiet

Folkpartiet diskuterar inte frågan om hyresregleringen i sitt partiprogram, men på Landsmötet 2007 togs följande formulering:

*Hyressättningsystemet måste reformeras men det ska ske med bibehållet besittningsskydd och rätten att förhandla hyror kollektivt och enskilt. Det är viktigt att enskilda kan styra sin hyra genom både positiva och negativa val (alltså tillval och »frånval«).*<sup>36</sup>

Folkpartiet vill alltså ta steg i riktning mot att hyresrätternas hyror bättre anpassas till marknadspriset. Dock finns det ingen formulering om att avskaffa den nuvarande förhandlingsordningen eller om att införa marknadshyror.

På partiets hemsida står det i stället rakt ut, under rubriken *Nej till marknadshyror*, att Folkpartiet inte vill ha marknadshyror, utan att partiet vill »[b]ehålla bruksvärdessystemet och det kollektiva förhandlingssystemet«.<sup>37</sup>

36. Folkpartiet liberalerna 2007, s 479.

37. Folkpartiets webbplats, [www.folkpartiet.se/FPTemplates/ListPage\\_\\_\\_\\_\\_49049.aspx](http://www.folkpartiet.se/FPTemplates/ListPage_____49049.aspx), besökt 2009-09-30.

## Moderaterna

I moderaternas idéprogram från 2001 står det att:

*Bostadssektorn är inte längre plan- och normstyrd utan styrs i huvudsak av konsumenternas efterfrågan. Detta är den långsiktigt bästa grunden för att få till stånd det utbud av såväl hyresrätter som andra upplåtelseformer som de boende vill ha.*

Men senare i samma dokument skriver partiet att:

*Ett fungerande bruksvärdessystem är ett viktigt skydd för hyresgästerna mot oskäligen hyreshöjningar. Samtidigt är det centralt att hyres-sättningen också fortsättningsvis tar hänsyn till viktiga faktorer som läge och standard samt i betydligt större utsträckning bedöms utifrån hela bostadsmarknadens bestånd.<sup>38</sup>*

Uppfattningen att en efterfrågestyrd bostadsmarknad ur ett längre tidsperspektiv är bättre på att skapa det utbud av bostäder som människor vill ha samsas alltså med uppfattningen att bruksvärdessystemet är ett nödvändigt skydd för hyresgäster.

På partistämman 2003 klubbades dock beslutet om att partiet var för en successiv övergång till marknadshyror, en politik Moderaterna numera tar avstånd ifrån.<sup>39</sup>

År 2007 satte De Nya Moderaterna ner foten rejält, när grupple-daren i riksdagen Hans Lindblad i samband med arbetet med ett nytt partiprogram tydligt deklarerade att partiet numera är emot marknadshyror. »Vi stänger den diskussionen nu«, sa han.<sup>40</sup>

Samma formulering som i idéprogrammet från 2001 återfinns såle-des i Moderaternas handlingsprogram från år 2007.<sup>41</sup> Begreppet mark-nads- eller jämviktshyror diskuteras inte.

38. Moderata samlingspartiet, 2001 års idéprogram, [https://www.moderat.se/web/2001\\_ars\\_Ideprogram\\_2.aspx](https://www.moderat.se/web/2001_ars_Ideprogram_2.aspx), besökt 2009-09-30.

39. Dagens Nyheter 2003-10-26.

40. Dagens Nyheter 2007-10-09.

41. [www.moderat.se/web/2007\\_ars\\_Handlingsprogram\\_1.aspx](http://www.moderat.se/web/2007_ars_Handlingsprogram_1.aspx), besökt 2009-09-05.

På sin hemsida skriver partiet i klartext att det är mot marknadshyror:

*Moderaterna vill inte ha marknadshyror. Den utredning om allmännyttans villkor som presenterades i våras är nu på remiss och moderaterna tänker noggrant lyssna på de synpunkter som kommer in. Vi vill dock redan nu klargöra att varken moderaterna eller alliansregeringen har någon ambition att lägga förslag som leder till marknadshyror eller som tillåter att hyrorna höjs så kraftigt att människor får svårt att bo kvar.*

*Vi vill ha ett fungerande bruksvärdessystem som ett viktigt skydd för hyresgästerna mot oskäligen hyreshöjningar och för att de ska känna trygghet inför framtida boendekostnader. Moderaterna vill skapa förutsättningar som innebär att fler hyresrätter produceras i Sverige. Vi kommer därför att fortsätta arbeta med hur hyresrätten kan utvecklas och göras attraktiv.<sup>42</sup>*

## Centerpartiet

På Centerstämman år 2007 togs följande beslut:

*Den tidigare regeringens bostadspolitik var ett misslyckande. Politiken var uppbyggd på en snärskog av subventioner som resulterat i detaljerad statlig styrning och reglering där konkurrensen har åsidosatts. Som en följd har vi fått en utbredd svarthandel och en andrahandsmarknad där boendekostnaderna stiger och bostadsköerna växer.<sup>43</sup>*

Vidare klubbade stämman följande text:

*Den tidigare socialdemokratiska regeringens bostadspolitik har lett till skevheter på hyresmarknaden i form av reglerad hyressättning, dålig konkurrens inom byggsektorn, höga produktionskostnader och höga markvärden.*

42. [www.moderat.se/web/a793c401-46b6-4058-8107-7e535cfo508c.aspx](http://www.moderat.se/web/a793c401-46b6-4058-8107-7e535cfo508c.aspx), besökt 2009-09-30.

43. Centerpartiet 2007, s 15.

*Centerpartiet vill skapa bra förutsättningar för en fortsatt mångfald på bostadsmarknaden. En hyresrätt kan innebära ett tillgängligt boende som är förutsättningen för en flexibel och rörlig arbetsmarknad samtidigt som den är ett boendialternativ för människor som saknar ekonomiska förutsättningar att äga sin bostad. Därför vill vi se till att fler hyresrätter byggs och även ta större hänsyn till produktionskostnaderna vid hyressättningen för nyproducerade lägenheter. Vi vill även värna individens valfrihet i boendet med tillval och frånval angående utrustning och underhållsintervall.<sup>44</sup>*

Partiet menar alltså att det rådande systemet med reglerad hyressättning har skapat skevheter, brist och svarthandel. Däremot föreslås det inga lösningar för att åtgärda problemen, förutom en antydning om att det ska vara möjligt att bygga enklare och billigare bostäder.

Också Centern är noga med att på sin hemsida påpeka att partiet inte vill ha marknadshyror:

*Centerpartiet vill*

*Inte ha marknadshyror, men a) att större hänsyn tas till produktionskostnaderna vid hyressättningen när det gäller nyproducerade lägenheter, b) att hyrorerna bättre ska stämma överens med hur hyresgästerna värderar sitt boende.<sup>45</sup>*

## **Kristdemokraterna**

Så här står det i Kristdemokraternas principprogram:

*Någon form av hyresreglering som skyddar de boende från oskäligen hyreshöjningar bör finnas. Hyressättningsystemet ska ta hänsyn till läge och standard. Ett lagstadgat besittningsskydd ska finnas. Allmännyttiga bostadsföretag/stiftelser ska ha likvärdiga konkurrensregler som privata bostadsföretag.*

44. Centerpartiet 2007, s 16–17.

45. Centerpartiets webbplats, [www.centerpartiet.se/Var-politik/Politik-A-O/Familj-och-boende/Hyresratt/](http://www.centerpartiet.se/Var-politik/Politik-A-O/Familj-och-boende/Hyresratt/), besökt 2009-10-05.



Kristdemokraterna gör inte någon analys av det nuvarande systemets effekter utan går rakt på ett ideologiskt ställningstagande om att någon form av reglering är nödvändig.

I en motion till riksdagen från 2004 har dock Kristdemokraterna tagit ställning i detalj. Partiet menar, för säkerhets skull under rubriken Reformerat hyressättningssystem – inga marknadshyror, att allmännyttans hyresledande ställning bör slopas och att hyresförhandlingarna ska ha större individuella inslag.<sup>46</sup>

Det bör i sammanhanget noteras att bostadsminister Mats Odell, som är den regeringsledamot som är ansvarig för frågan om hyror för hyresrätter, och som förbereder en ny politik på området, är kristdemokrat.

I samband med Kochs utredning har det talats om att regeringen och Mats Odell vill införa marknadshyror. Det är något bostadsministern tar starkt avstånd ifrån. I en kommentar säger han:

*Vi gör bedömningen att det finns ett tydligt hot att reglerna för de svenska allmännyttiga bostadsföretagen strider mot EG-rätten. Det var också anledningen till att den förra regeringen tillsatte en utredning under ledning av Michael Koch. Det vi har gjort är att även lägga till att Michael Koch vid behov ska föreslå förändringar som säkerställer att regelverket inte strider mot EG-rätten och samtidigt ha en bred uppslutning för vår modell på hyresmarknaden. Uppdraget har aldrig varit att införa marknadshyror.<sup>47</sup>*

## Individuella Alliansföreträdare

Det finns dock ledande företrädare för allianspartierna som vågar gå längre. De centerpartistiska riksdagsledamöterna Fredrick Federley och Annie Johansson har upprepade gånger motionerat om införande av marknadshyror.<sup>48</sup>

46. Marcelind m.fl. 2005.

47. Odell 2007.

48. Se exempelvis Johansson & Federley 2008

Deras moderata kolleger Ulrika Karlsson och Hans Rothenberg föreslår i stället en reformering av bruksvärdessystemet med ett större inslag av marknad:

*Utöver det betänkande som presenterades 18 april 2008 behöver en översyn av bruksvärdessystemet göras, där faktorer som bostadens läge, attraktivitet och mer flexibel hyressättning får en större påverkan.<sup>49</sup>*

En före detta borgerlig riksdagsledamot som varit aktiv i frågan är Nina Lundström, numera gruppleddare för Folkpartiet i Sundbyberg. Hennes huvudsakliga poäng är att en utveckling mot så kallad »social housing« bör undvikas. Hon gör skillnad mellan en generell bostadspolitik, det vill säga som dagens system med en dominerande allmännytta och reglering av hyror för hela hyresmarknaden, och en selektiv sådan, med så kallad »social housing«, det vill säga ett begränsat utbud av kommunala fastigheter för de hushåll som inte skulle ha råd att betala en hyra enligt marknadspriset. Enligt Nina Lundström är den generella politiken att föredra, eftersom den skulle vara bättre på att motverka segregering.<sup>50</sup>

Det är värt att notera att det inte finns någon riksdagsledamot för det enda svenska partiet med ordet liberal i namnet som förespråkar att hyror för lägenheter ska bestämmas av en marknad, i stället för av organisationsbyråkrater med eller mindre stark koppling till politiska partier.

Den bild som framträder av allianspartiernas ståndpunkter vad gäller hyresmarknaden i Sverige är en intellektuell insikt om ett skadligt och orättfärdigt system, men att det, med några få undantag, finns brist på politisk vilja eller möjligen politiskt mod när det gäller att dra de logiska och moraliska konsekvenserna av denna insikt. Å ena sidan medger partierna att hyresregleringen misslyckats i grunden, å andra sidan föreslår de inte några grundläggande reformer av dagens system.

49. Karlsson & Rothenberg 2008.

50. Folkpartiet 2007.

## 6. Argumenten för dagens system

Här presenteras de argument som förekommer för dagens system respektive mot en avreglering och de motargument som visar varför dagens system är orättfärdigt och varför marknadshyror är såväl mer effektivt som mer rättfärdigt.

### »Bostad är en rättighet«

Det mest hårdföra argumentet mot marknadshyror är att en bostad är en rättighet, och att prissättningen på denna vara därför inte kan lämnas åt marknaden.

Tillgång till en bostad är en nödvändighet för ett anständigt liv. Rätten till bostad är instiftad i grundlagen och kommunerna har ett bostadsförsörjningsansvar.<sup>51</sup> Av det följer dock inte att runt hälften av landets hyreslägenheter ska ägas av kommunala bolag eller att hyror ska bestämmas i en korporativ förhandlingsordning. Inte minst som det är ett rimligt antagande att denna ordning är en av huvudorsakerna till att utbudet inte kan möta efterfrågan, och att allas rätt till bostad därmed inte kan tillgodoses.

Låt oss jämföra bostäder med mat. Tillgång till mat är också en nödvändighet, rätten till mat är också inskriven i grundlagen och kommunerna har ett försörjningsansvar också när det gäller mat. Men det är få som hävdar att vi ska ha kommunala matföretag eller att priset på mat ska förhandlas mellan »matmarknadens parter«. Om de kom fram till att priset på mjölk borde ligga på två kronor litern, skulle det ganska snart bli brist på mjölk.

Rättighetsargumentet kan knappast motivera dagens system, eller utgöra ett effektivt motargument mot marknadshyror. Rätten till bostad skulle mycket väl kunna tillgodoses med en allmännytta som har mindre omfattning än idag.

51. SFS, 1974:152, 1 kap. § 2.

### »Dagens system motverkar segregering«

Det vanligaste argumentet mot marknadshyror är att de attraktiva delarna av storstäderna inte ska vara reserverat för människor med höga inkomster, att de förhandlade hyrorna motverkar segregation. Det finns väldigt litet stöd för denna tes.

Harvardprofessorn Ed Glaeser menar exempelvis att hyresregleringens dämpande effekterna på segregering är mycket små och att väger lätt i jämförelse med de snedvridande effekterna och välfärdsförlusterna.<sup>52</sup>

Professorerna Hans Lind och Anders Hellström har jämfört utvecklingen i Malmö respektive Stockholm, mellan 1992 och 2001.<sup>53</sup> Dessa två städer är ytterst lämpade för ett naturligt experiment, eftersom, som vi såg ovan, hyrorna i Malmö i viss mån har marknadsanpassats, medan de i Stockholm inte har tillåtits påverkas av konsumenternas värderingar. Linds och Hellströms resultat utgör ett starkt argument för att politiken inte motverkar segregeringen. Inkomstskillnaderna och en rad andra socioekonomiska variabler mellan hyresgästerna i attraktiva respektive mindre attraktiva områden var höga redan i undersökningsperiodens inledningsskede, vilket antyder att politiken knappast hade varit särskilt framgångsrik fram till dess. Och inte har de minskat under perioden. Vidare förelåg ingen skillnad mellan utvecklingen i Malmö och den i Stockholm.

I en studie över inkomstsegregationen i Stockholm fann Hanna Fridell och Cecilia Brogren att det faktiskt var större skillnader i inkomster mellan hyresgästerna i de olika områdena i Stockholm än mellan bostadsrättsinnehavarna, vilket antyder att politiken inte varit särskilt lyckad ur ett antisegregeringsperspektiv.<sup>54</sup> Det senare kan mycket väl bero på att den reglerade hyresmarknaden och den efterföljande bristen gör att många som hellre skulle vilja hyra en lägenhet tvingas köpa en bostadsrätt.

52. Glaeser 2003.

53. Lind & Hellström 2003.

54. Fridell & Brogren 2005.

Det finns också ett annat sätt att se på saken. När vi talar om segregation är det förutom etnisk tillhörighet främst inkomster som åsyftas. Frågan är dock om inkomster är den mest relevanta faktorn.

Med dagens system är det kontakter och förmögenhet som är de avgörande faktorerna för att få ett hyreskontrakt i attraktiva områden, antingen genom att man går före i kön eller genom att man köper sig ett kontrakt på den svarta marknaden. Om det var så att dagens system faktiskt gjorde att inkomsterna utjämnades mellan bostadsområden är det alltså ändå inte säkert att det är att föredra.

Här är en jämförelse mellan graden av inkomst- respektive förmögensjämlighet central. Om förmögenheterna är mer ojämnt fördelade än inkomsterna vore det kontraproduktivt ur fördelningssynpunkt att konstruera ett system där förmögenhet är en viktigare faktor än inkomst för att kunna skaffa sig en bostad i ett attraktivt område. Och faktum är att medan Sverige har en i internationell jämförelse jämn inkomstfördelning, är vår förmögensfördelning mycket ojämn.<sup>55</sup> Vilket betyder att dagens system tenderar att vara ojämlikhetsfrämjande.

### »Bostadspolitiken fördelar boendestandard rättvist«

Kopplat till frågan om segregering är den lite bredare frågan om bostadspolitiken som ett allmänt fördelningspolitiskt instrument, med syfte att minska skillnaderna i boendestandard mellan olika grupper i samhället.

Med tanke på genomgången ovan av skillnaden i inkomst- respektive förmögensfördelning är det tveksamt om dagens system över huvud taget verkar utjämnande. Dessutom finns det en del fakta som talar för att systemet faktiskt är rent kontraproduktivt ur ett fördelningsperspektiv.

Som vi såg tidigare går förhandlingarna mellan allmännyttan och hyresgästföreningen till så att bostadsföretagen delar upp sina totala

55. Kling 2007.

kostnader på alla sina lägenheter efter bruksvärdet. Det innebär att hyresgäster i miljonprogramsområdena med hyror som ligger över marknadsvärdet faktiskt är med och subventionerar de låga hyrorna för människor i Stockholms innerstad.

En intressant notering i detta sammanhang är det utspel som Hyresgästföreningens förbundsordförande Barbro Engman gjorde våren 2008, med varningar om vad som skulle hända med hyrorna om Kochs utredning blev verklighet.<sup>56</sup> De bostadsområden som enligt beräkningarna skulle drabbas hårdast var Gamla Stan i Stockholm, Örgryte i Göteborg och Limhamn i Malmö, tre välkända stadsdelar för privilegierade grupper. Det var också dessa tre områden som lyftes fram i utspelet. Detta är en god fingervisning om vilka grupper det är som vinner på dagens system, och vilkas intressen Hyresgästföreningen skyddar.

Lite hårdraget skulle man alltså kunna ställa hushåll med attraktiva hyreskontrakt i Gamla Stan, med hyror som subventioneras av hushåll i Rinkeby, mot hushållen i Rinkeby och de 55 000 människor som står i akut kö i Stockholms bostadskö. Ur ett fördelningsperspektiv är det inget svårt val att göra.

### »Hyresgästernas värderingar ska styra«

Ett av de grundläggande argumenten för kollektiv hyresförhandling, enligt Hyresgästföreningen, är att hyresgästernas värderingar, inte marknaden, ska avgöra hur höga hyrorna ska vara. I en artikel på DN Debatt skrev Barbro Engman och Terje Gunnarsson, ordförande för Hyresgästföreningen i Stockholm, exempelvis så här:

*Hyran ska spegla hyresgästernas värderingar. Det är själva tanken med dagens hyressättning, det så kallade bruksvärdet. Det är också så det formuleras i lagen.<sup>57</sup>*

56. Dagens Nyheter 2008-04-17.

57. Engman & Gunnarsson 2009.

Problemet med denna formulering är att den inte stämmer. För dagens system är i grunden produktionsstyrkt. Det är bostadsbolagens kostnader som ligger till grund för hyressättningen, inte hyresgästernas värderingar.

I stycket finns vidare en underliggande tanke att en marknadsbaserad hyressättning, där utbud får möta efterfrågan med hjälp av pris-mekanismen, inte kan se till att hyresgästernas värderingar återspeglas i hyran. Det är ett underligt antagande, eftersom marknadspriset speglar just människors värderingar av hur mycket de är villiga att betala för ett visst boende. Påståendet att en kollektivt förhandlad hyressättning bättre skulle återspegla människors värderingar har föga fog för sig. Marknaden för bostadsrätter i Stockholms innerstad och den svarta marknaden för hyresrätter visar, eller antyder åtminstone, att hyressättningen inte alls återspeglar människors värderingar.

Man kan visserligen hävda att människors värderingar inte alls återspeglas av marknaden, utan att det finns många människor som skulle vilja ha massor med attraktiva varor och tjänster till lägre priser än idag. Men då glömmar man bort begreppet knapphet. Det går inte att trolla; att komma runt triangeln pris, utbud och efterfrågan.

Att människors värderingar knappast stämmer överens med de priser/hyror som finns i dagens system ser vi i alla de metoder människor använder för att komma runt den reglerade marknaden, som svarthandeln med hyreskontrakt, hyreslägenheter som används som inbyte eller delbetalning vid köp av bostadsrätter och egnahem samt i omvandlingen från hyresrätter till bostadsrätter. Faktum är att hyresregleringen, som nämndes ovan, är boven när det gäller ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter, något som ofta glöms bort i debatten.

Slutsatsen blir att argumenten för det nuvarande systemet knappast – åtminstone inte ur ett liberalt eller borgerligt perspektiv – kan anses väga tyngre än argumenten för förändring.

Det finns ytterligare ett argument för omfattande reformer på området, åtminstone för Alliansen. Enligt Hyresförhandlingslagen

ska alla hyresgäster betala en så kallad förhandlingsavgift till en hyresgästförening, vare sig hyresgästen är med i föreningen eller inte. Även om det inte är ett uppenbart brott mot den negativa föreningsfriheten, eftersom människor bara tvingas finansiera och inte vara med i organisationen, är det en tveksam konstruktion, inte minst med tanke på att Hyresgästföreningen, trots sin påstådda partipolitiska obundenhet, såväl av tradition och hävd som i praktiken, är en del av arbetarrörelsen. De personliga banden mellan Hyresgästföreningen och den politiska vänstern är starka. En stor andel av medlemmarna i föreningens förbundsstyrelse har eller har haft anställning eller förtroendeuppdrag i olika delar av arbetarrörelsen. Förbundsordföranden Barbro Engman är före detta riksdagsledamot för socialdemokraterna. Och i valrörelsen 2006 annonserade Hyresgästföreningen för 100 000-tals kronor i dagspressen och varnade för en borgerlig valseger. Med 880 anställda och tillgångar på 700 miljoner kronor är det en mäktig organisation, som har mycket att förlora på en rejäl reform av dagens system.<sup>58</sup>

58. Forsberg, 2005.



## 7. Förslag: övergång till marknadshyror

### **Alliansregeringens väntade förslag**

Det är sant att de förändringar som presenteras i Kochs utredning, och det som regeringen antagligen kommer att föreslå, är omfattande. Hyresgästföreningens ordförande Barbro Holmberg har kallat dem de största förändringarna på 50 år. Men det är egentligen inte de reformer som diskuteras som är det extrema i detta sammanhang, utan den politik Sverige fört på detta område de senaste 40 åren. Så, ja, givet förutsättningarna är förändringarna stora, men ur ett neutralt utifrånperspektiv är den föreslagna politiken knappast att anses som särskilt marknadsinriktad, liberal, eller ens särskilt radikal.

Det kommer fortfarande att vara omöjligt för den enskilde fastighetsägaren att komma överens med den enskilde hyresgästen att göra upp om ett pris, utan att hyresgästen sedan kan gå till Hyresnämnden och få hyran klassad som oskälig. Prisbildningen kommer inte att låta utbud och efterfrågan nå balans. Och Hyresgästföreningen kommer fortfarande att få möjlighet att ta ut en avgift också för de hyresgäster som valt att inte vara med i föreningen.

### **Avreglering är nödvändig**

En tydligare och mer omfattande avreglering av hyresmarknaden är i stället nödvändig. Enligt Andersson och Söderberg skulle en total avreglering av hyresmarknaden skapa välfärdsvinster genom (1) att de som står utanför beståndet men med hög betalningsvilja ersätter dem inom beståndet med lägre betalningsvilja samt (2) att nyproduktionen skulle öka.<sup>59</sup>

Här föreslås i stället en stegvis övergång till jämviktshyror.

59. Andersson och Söderberg (2005).

Hyrorna på nyproduktion bör avregleras direkt. Visserligen ligger hyrorna på nyproducerade lägenheter relativt högt redan idag. Men det beror främst på att produktionskostnaden är hög, inte på att hushållens betalningsvilja är det. Regleringen av hyror på nyproducerade lägenheter är en viktig orsak till den låga graden av nyproduktion av hyresrätter i attraktiva områden såsom storstädernas innerstäder och sjönära platser.

Vidare bör de kollektiva hyresförhandlingarnas tvångsmekanismer avskaffas, så att det blir möjligt för en privat hyresvärd att förhandla hyran med hyresgästerna direkt, utan att dessa sedan kan gå till hyresnämnden för en prövning. De kollektiva förhandlingarna mellan hyresmarknadens parter, vare sig det gäller allmännyttan eller allmännyttan och de privata hyresvärdarna tillsammans, kommer inte längre att vara normerande. Hyrorna bör dock inte få stiga med mer än 10 procent per år, reall, för att övergången till jämviktshyror inte ska vara för abrupt. Det bör noteras att de höjda hyrorna kommer att öka utbudet i attraktiva områden, en utveckling som kommer att dämpa hyreshöjningarna och sätta jämviktshyran lägre än om utbudet vore stabilt.

Det finns tydliga förlorare med sådana reformer. Det är de som idag har kontrakt på hyreslägenheter med reglerade hyror i attraktiva områden. Frågan är om och hur dessa hushåll bör kompenseras. Det finns skäl både för och emot.

Hyresregleringen innebär att hushåll har fått en vara till ett pris som ligger under jämviktspriset. De har kunnat konsumera en vara billigare än den skulle ha varit om människor i fritt samspel fått agera på en marknad, vilket har lett till ett utbudsunderskott. De (insiders) har därmed fått privilegier på andras (outsiders) bekostnad. Vidare har vi sett att de som bor i hyresrätter i de mest attraktiva områdena i Stockholms innerstad även är privilegierade på en rad andra områden. Dessutom gör höjningstaket på tio procent per år att övergången till jämviktshyror kommer att ta många år. Ur ett rent rättviseperspektiv är därför en kompensation svår att motivera.

Men det kan finnas andra skäl att kompensera hyresgäster som idag har en låg hyra i ett attraktivt område, som att det kan vara politiskt ofördelaktigt att på sikt försämra dessa hushålls privatekonomi. Man skulle därför kunna tänka sig att under en övergångsperiod beskatta hyresvärdarna för de höjda inkomsterna och dela ut dessa intäkter i form av bidrag till dem som drabbas av de höjda hyrorna.

Huruvida denna sistnämnda möjlighet bör tillämpas eller ej är främst en politisk bedömning. Författaren till denna rapport tror att det mycket väl skulle kunna gå att pedagogiskt förklara att dagens system är så ineffektivt och orättfärdigt att några komensationer knappast kommer att bli nödvändiga eller ens är att betrakta som rättfärdiga.

## 8. Avslutning

Det har funnits en strävan att garantera en god bostadsstandard för alla, delvis byggd på en paternalistisk inställning om att människor inte själva ska kunna välja hur stor andel av sina inkomster de vill lägga på bostaden. Därför har man reglerat bort bostäder med lägre standard och därmed lägre hyra. Konsekvensen blir att en del hushåll då får svårt att få råd med någon bostad över huvud taget. Därför har hyres-sättningen gjorts »solidarisk«, det vill säga utjämnande.

Vidare har politikerna velat undvika en selektiv bostadspolitik, där de sociala insatserna inriktas mot hushåll med låga inkomster, med argumentet att det skulle skapa socialt utanförskap och segregering. I stället har de tillämpat en generell reglering, för hela hyresmarknaden.

Dessutom har de velat förhindra att attraktiva bostadsområden främst bebos av hushåll med inkomster som räcker till marknadspriset på hyran, genom att se till att hyrorna hålls på en låg nivå.

Dessa mål kan knappast anses uppfyllda. Avvägningen mellan en generell och en selektiv social ambition för bostadspolitikerna är möjligen att betrakta som medel snarare än mål, men det finns väldigt lite som talar för att valet av en generell ambition skulle ha motverkat segregeringen. Vidare undergräver den – av regleringen orsakade – bristen på hyreslägenheter målet om en god standard för alla.

I en utvärdering av dagens politik, och i formuleringen av en ny, måste dessa mål, med tydlig brist på uppfyllelse, vägas mot de uppenbara nackdelarna, det vill säga situationen för outsiders med svag förankring på bostadsmarknaden och den utbredda svarthandeln.

För en borgerlig politiker borde valet vara lätt. Det är dags för Alliansen att riva den sista bastionen.

## Litteratur

Andersson, Roland & Söderberg, Bo (2002 a), »Välfärdsvinster vid avveckling av hyresregleringen«, *Ekonomisk Debatt nr 7*.

Andersson, Roland & Söderberg, Bo (2002 b), »Hur kan en avveckling av hyresregleringen genomföras?«, *Ekonomisk Debatt nr 7*.

Bentzel, Ragnar, Lindbeck, Assar & Ståhl, Ingemar (1962), *Bostadsbristen – En studie av prisbildningen på bostadsmarknaden*, Stockholm, Industriens Utredningsinstitut.

Bergh, Andreas (2008), *Den kapitalistiska välfärdsstaten: om den svenska modellens historia och framtid*, Norstedts Akademiska Förlag.

Boverket (2008), »Utvecklingen på bygg, bostads- och kreditmarknaden«, *Boverkets indikatorer*, mars.

Boverket (2009), *Bostadsmarknaden 2009–2010, Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2009*

Centerpartiet (2007), *Stämmobeslut Riksstämman 2007, område 4*.

Dagens Nyheter (2008), *Ett systems undergång*, 18 april.

Eriksson, Kimmo & Lind, Hans (2005), »Vad vet vi om hyresregleringens effekter?«, *Ekonomisk Debatt nr 4*, ss 31–44.

Fastighetsägarna Stockholm (2006), *Missbruket av hyresrätten – en rapport om svarthandeln med hyreslägenheter i Stockholm*.

Fastighetsägarna Syd (2006), *Svarthandel med hyreskontrakt*, Faktablad maj.

Folkpartiet liberalerna (2007), *Tillsammans lyfter vi Sverige*, Landsmötesprotokoll.

Forsberg, Jonatan (2005), *Det röda hyresimperiet*, Timbro.

Fridell, Hanna & Brogren, Cecilia (2007), »Lyckas hyresregleringen motverka segregationen i Stockholm?«, *Ekonomisk Debatt* nr 6, ss 80–85.

Glaeser, Ed (2003), »Does Rent Control Reduce Segregation?« *Swedish Economic Policy Review*, vol 10, nr 1, ss 317–327.

Hammar, Filip & Wikingsson, Fredrik (2004), *Två nötkreme och en moviebox: hisnande generaliseringar om vår uppväxt i DDR-Sverige*, Bonnier Fakta.

Hyresgästföreningen (2009), *Stockholmsmodellen – projektgruppens förslag*, dokument på Hyresgästföreningens webbplats, 15 maj [www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2009/05/article/article20090519\\_082055463/stockholmsmodellen.pdf](http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2009/05/article/article20090519_082055463/stockholmsmodellen.pdf)

Jenkins, Blair (2009), »Rent Control: Do Economists Agree?«, *Econ Journal Watch* Volume 6, Number 1, januari, ss 73–112.

Johansson, Annie & Federley, Fredrik (2008), *Införande av marknadshyror*, Motion till riksdagen, 2008/09:C461, 25 september.

Karlsson, Ulrika & Rothenberg, Hans (2008), *Reformering av bruksvärdessystemet*, Motion till riksdagen, 2008/09:C471, 2 oktober.

Kling, Dick (2007), *Radhusproletärer och ombudskapitalister – om svenskarnas förlorade förmögenheter*, Timbro 2007.

Kristdemokraterna (2001), *Principprogram*, [www.kristdemokraterna.se/VarPolitik/Principprogram/Kapitel4.aspx#Boendeochsammanslagning](http://www.kristdemokraterna.se/VarPolitik/Principprogram/Kapitel4.aspx#Boendeochsammanslagning)

Koch, Michaël (2008), *EU, allmännyttan och hyrorna*, Betänkande av Utredningen om allmännyttans villkor, SOU 2008:38.

Kosareva, Nadezhda & Struyk, Raymund J. (1993), »Housing Privatization in the Russian Federation«, *Housing Policy Debate*, Volume 4, Issue 1, Fannie Mae.

Lind, Hans (1995), »Vad skulle hända på en fri hyresmarknad?«, *Ekonomisk Debatt* nr 4, ss 317–328.

Lind, Hans & Hellström, Anders (2003), *Market rents and economic segregation: Evidence from a natural experiment*, Stockholm, Kungliga Tekniska Högskolan, The Division of Building and Real Estate Economics, Report No 20 from the Housing Project.

Lindbeck, Assar (1972), Hyreskontroll och bostadsmarknad, Industriens utredningsinstitut.

Lundström, Nina (2007), Motion till Folkpartiet liberalernas Landsmöte 2007.

Marcelind, Ragnwi, Kihlström Dan, Enochson, Annelie, Gylling, Johnny, Persson, Sven Gunnar, Skånberg, Tuve, von der Esch, Björn och Gustafsson, Lars (2005), *Motion 2005/06: B0338 Uygiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande*, Motion till riksdagen 5 oktober.

Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet (2005), *Besvarande av klagomål från europeiska fastighetsägarfederationen (CP 115/02)*, Promemoria, 8 november [www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2005/12/documentList/documentList20051204\\_212511057/Regeringens\\_svar\\_till\\_kommissionen\\_nov\\_05.pdf](http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2005/12/documentList/documentList20051204_212511057/Regeringens_svar_till_kommissionen_nov_05.pdf)

Moderata samlingspartiet, *Handlingsprogram*, [www.moderat.se/web/Vart\\_handlingsprogram.aspx](http://www.moderat.se/web/Vart_handlingsprogram.aspx)

Odell, Mats (2007), *Kommentar från Mats Odell angående EU-anmälan om de svenska allmännyttiga bostadsföretagen*, Finansdepartementet, 13 juli

Paues, Theodor & Wallen, Fabian (2009), *Flyt! – förbättringar i Sverige sedan sjuttioalet*, Timbro.

Sveriges Radio (2008), *Anställda på bostadsbolag får gräddfil*, 23 april.

Vigerland, Lars (2008), *Förändringar på svenska bostadshyresmarknaden*, opublicerad presentation.



*Hittills utgivna skrifter i Bertil Ohlininstitutets skriftserie*

1. Se människorna – ett försök att göra debatten om svensk flyktingpolitik mindre anonym. Emelia Frennmark och Merit Wager.
2. Hur allvarlig är ålderschocken? En kritisk analys av Sveriges demografiska problem. Martin Karlsson.
3. Nationalekonomi, privatekonomi och kommunbidrag: Om plånboksröstning och röstköp i svenska riksdagsval. Henrik Jordahl.
4. Förbjudna sanningar om Kubas ekonomi. Oscar Espinosa Chepe.
5. Liberalism som jämlikhet – ett perspektiv från vänster. Ulf Öfverberg.
6. Har Sverige blivit en »soft state»? Inga-Britt Ahlenius.
7. Tio punkter som förändrar Sverige. Bert Levin och Peter Wolodarski.
8. Alltid vid makten. Om det statsbärande partiet och perspektiven i svensk journalistik. Hans Bergström.
9. Regerandets konst. Carl Bildt.
10. Demokraternas återkomst – på tröskeln till en ny era i amerikansk politik? Mats Wiklund.
11. Liberala perspektiv i svenskt samhällsliv – 1967, 2007 och 2017. Lars Leijonborg.
12. Vad kan staten göra åt krisen? Om konjunkturpolitikens möjligheter och begränsningar.
13. Kuba efter Che och Castro – frihet eller fortsatt förtryck?
14. Den sista bastionen? Fredrik Segerfeldt.

Skrifterna kan laddas ner på [www.ohlininstitutet.org](http://www.ohlininstitutet.org)

# OHLIN institutet

---

BOX 5332 · IO2 47 STOCKHOLM · KANSLIET@OHLININSTITUTET.ORG  
WWW.OHLININSTITUTET.ORG

ISBN 978-91-976648-6-8

